MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2004

Rikors Numru. 20/2004/1

Rikors: 20/2004

Ruth Grech

Vs

Joseph u Helen konjugi Cardona

Il-Bord
Ra r-rikors ta Ruth Grech illi tesponi umilment illi l-intimati jikru minghand ir-rikorrenti l-Appartament Numru 2 “Sunshine Flats”, Massabielle Street, San Gwann, versu kera ta mija u erbgha u erbghin lira maltin (Lm144) fis-sena pagabbli bil-quddiem fis-27 ta Frar ta kull sena; liema kera ilha ma tigi riveduta minn meta nkera ghal-ewwel darba l-fond imsemmi circa ghoxrin sena ilu.

Illi r-rikorrenti fuq talba ta l-intimati esegwit xogholijiet ta riparazzjoni fil-fond imsemmi, konsistenti fit-

tibdil tas-soqfa u l-kisi tas-soqfa, ghal valur ta elfejn u hames mitt lira Maltin.

Illi ghalkemm mitluba sabiex jaddivjenu ghar-revizjoni tal-kera, sija minhabba l-gholi tal-hajja u sija minhabba t-tiswijiet effettwati, l-intimati baqghu inadempjenti.

Illi ghaldaqstant l-esponenti titlob umilment lil dana l-Onorabbli Bord sabiex tirrevedi l-kera msemmija u tawtorizza lir-rikorrenti tgholli l-istess kera, taht dawk il-kundizzjonijiet li jidhirlu l-Onorabbli Bord.

Il-Bord ra wkoll ir-risposta ta Joseph u Helen konjugi Cardona, li jesponu bir-rispett illi preliminarjament, in-nullita tar-rikors billa (a) ma gietx osservata l-procedura stabbilita fl-Art 15 (2) tal-Kap 69; u (b) l-Bord jista biss jiffissa l-kera xierqa.

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-kera ma haqqu ebda awment billi:- (a) ma jirrikorrux l-elementi mehtiega (cioe "ftehim bil-miktub mal-kerrej jew ordni ta Qorti kompetenti") rikjesti mill-Art 10 A (1) tal-Ordinanza Li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar biex ikun hemm zieda fil-kera, u (b) l-kera korrenti hija gusta u ma tisthoqq enda awment.

Illi ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta l-avukati.

Ra l-verbal tal-11 ta Novembru 2004.

1. Ikkonsidra dwar l-ewwel eccezzjoni "preliminarjament, in-nullita tar-rikors billi (a) ma gietx osservata l-procedura stabbilita fl-Art 15 (2) tal-Kap 69, u (b) il-Bord jista biss jiffissa l-kera xierqa.
2. Il-Partijiet jaqblu li wara li saret il-kirja, l-fond tnehha mill-kontroll.

3. Ghalhekk f'dan il-kaz irid jigi applikat il-Kap 158 – l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar dejjem kif ser jinghad. Minn ezami tas-subartikolu (2) tal-artikolu 5 kif inhu llum jirrizulta li l-legislatur ipprovda espressament x'ghandu jsir fit-tmiem ta kirja ta dar dekontrollata, sew jekk iz-zmien tal-kirja jkun skond ftehim jew legali jew skond l-uzu jew xort'ohra u dan kuntrarjament ghall-artikolu 5 kif kien qabel li ma kien jipprovdi xejn. Fis-subartikolu (2) fuq imsemmi l-legislatur iddispona espressament illi fit-tmiem ta kirja ta dar dekontrollata jekk il-kerrej ikun cittadin ta Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza tieghu, allura d-dispozizzjonijiet tas-subartikolu (3) tal-artikolu 5 ghajdhom ikollhom effett u d-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-tigdid ta Kiri ta Bini ghadhom japplikaw ukoll izda biss sa fejn dawn ma jkunux inkonsistenti mill-imsemmija dispozizzjonijiet. Il-legislatur f'dan is-subartikolu ma ghamel l-ebda distinzjoni bejn dar dekontrollata qabel il-kirja u dar dekontrollata wara l-kirja, izda stabilixxa biss x'ghandu jigu fit-tmiem ta kirja ta dar dekontrollata, tkun saret meta tkun saret din il-kirja, u mhux lectu li l-Qorti taghmel distinzjoni li l-ligi fl-artikolu 5 (2) gdid ma taghmilx ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus ("Agius et vs Mamo, 18/2/86) Appell Inferjuri"; "Pace vs Ufficjal tal-valutazzjoni ta l-artijiet et" P.A. 9/1/98 per A Manche; "Camilleri et vs Attard et", Appell Inferjuri 11/1/96).

4. "Isegwi illi t-talba ….. biex il-Bord li jirregola l-Kera jiffissa l-kera xierqa tal-fond in kwestjoni a bazi tad-dispozizzjoniet tal-Ordinanza dwar il-Kera ma kienx ammissibbli billi l-fond in kwestjoni ma jgawdix, f'dan ir-rigward, il-protezzjoni ta l-imsemmi Ordinanza, la darba gie dekontrollat ……….. ("Sammut vs Schembri", Appell Civili 4/5/94).

5. Zieda fil-kera ta fond imnehhi mill- kontroll hi regolata mill-ligi – Art 5 (c) u l-Bord m'ghandu l-ebda kompetenza biex jirrevedi l-kera "minhabba l-gholi tal-hajja" kif jinghad fir-rikors. L-Art 14 tal-Kap 69 (qabel 15) mhux applikabbli ghal kazi bhal dan. Ir-referenza ghalih saret fir-risposta. Ukoll, fi djar imnehhija mill-kontroll il-kuncett ta "lira xierqa", ma jidholx.

6. Fir-rikors qed tintalab zieda fil-kera minhabba li saru "xogholijiet ta riparazzjoni". Il-Bord jifhem li dawn

iridu jsiru mis-sid u l-Kap 158 ma jaghti lis-sid l-ebda jedd li jzid il-kera. Tant hu hekk li l-Art 5 (3) (d) jaghti lis-sid il-mod kif jehles mit-tiswijiet kollha l-manutenzjoni 'sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej. Dwar dan l-Artikolu (4) (c) jghid li "jkun kontra l-ligi li sid il-kera jimponi kondizzjoni li tinhtieg li t-tiswijiet ta dar ta abitazzjoni jkunu responsabbilita tal-kerrej kemm il-darba l-kirja ma tkunx bil-miktub u certifikat kif imsemmi fis-subartikolu (3) (d) ma jkunx anness ma l-att tal-kirja".

7. L-artikolu 10 jirreferi ghall-miljoramenti u mhux tiswijiet. Jirreferi ghal djar li ma jkunux gew registrati bhala djar ta abitazzjoni mnehhija mill-kontroll. Hawnhekk il-partijiet jaqblu li d-dar tnehhiet mill-kontroll. Ghalhekk kuntrarju ghal dak li jinghad fir-risposta dwar "l-elementi mehtiega" huwa skorrett.

8. La darba d-dar tnehhiet mill-kontroll il-Bord ma ghandu l-ebda setgha li jaghti zieda fil-kera minhabba riparazzjonijiet u mhabba l-gholi tal-hajja u ghalhekk qed jichad it-talba tar-rikorrenti, spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------